



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III - खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 166]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, अगस्त 16, 2007/श्रावण 25, 1929

No. 166]

NEW DELHI, THURSDAY, AUGUST 16, 2007/SRAVANA 25, 1929

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 14 अगस्त, 2007

सं. टीएएमपी/13/2007-टीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, फास्फोरिक अम्ल भंडारण टैंकों के संस्थापन के लिए वीओसी घाटों में मै. साउदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज़ कार्पोरेशन (एसपीआईसी) लिमिटेड को पट्टे पर दिए गए भूखंड के लिए पट्टा किराये में संशोधन हेतु तूतीकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

अनुसूची

मामला सं टीएएमपी/13/2007-टीपीटी

तूतीकोरिन पत्तन न्यास

—आवेदक

आदेश

(अगस्त 2007 के 7वें दिन पारित)

यह मामला फास्फोरिक अम्ल भंडारण टैंकों के संस्थापन के लिए वीओसी घाटों में मै. साउदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज़ कार्पोरेशन (एसपीआईसी) लिमिटेड को पट्टे पर दिए गए भूखंड के लिए पट्टा किराये में संशोधन हेतु तूतीकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. टीपीटी द्वारा एसपीआईसी को आबंटित भूखंड का पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा अंतिम बार दिसम्बर, 2005 में संशोधित कर रू0 708/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष किया गया था जोकि 1 जनवरी, 2002 से 31 दिसम्बर, 2006 अवधि के लिए वैध है।
3. टीपीटी ने इस प्रस्ताव में निम्नलिखित बातें कही हैं:
- एसपीआईसी को फास्फोरिक अम्ल भंडारण टैंकों के संस्थापन के लिए भारत सरकार के अनुमोदन से 30 वर्षों की अवधि के लिए दीर्घकालिक पट्टे पर वीओसी घाट क्षेत्र में 2325 वर्ग मीटर और 1085 वर्ग मीटर भूखंड आबंटित किया गया था। भूखंड के दो टुकड़े क्रमशः 1 अप्रैल, 1979 और 20 जनवरी, 1981 से आबंटित किए गए थे।
 - एसपीआईसी के साथ हुए पट्टा विलेख में 1-1-1987 से और उसके बाद प्रत्येक पांच वर्षों की समाप्ति पर पट्टा किरायों में ऊर्ध्वमुखी संशोधन की बात कही गई है। तदनुसार, पट्टा किराया संशोधित किया गया था और 1 जनवरी, 1997 से 31 दिसम्बर, 2001 अवधि के लिए रू0 555/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष पर निर्धारित किया गया था और बाद में संशोधित कर 1 जनवरी, 2002 से 31 दिसम्बर, 2006 तक रू0 708/- प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष किया गया था।
 - इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पिछला पट्टा किराया 31 दिसम्बर, 2006 को समाप्त हो गया था। इसीलिए, इसने महापत्तनों के लिए भूखंड नीति पर सरकार द्वारा जारी किए गए दिशा-निर्देशों का अनुसरण करते हुए 1 जनवरी, 2007 से 31 दिसम्बर, 2011 तक पांच वर्षों की अवधि के लिए भूखंड किराया संशोधित कर रू0 2400/- प्रति वर्ग मीटर करने के लिए वर्तमान प्रस्ताव दाखिल किया है।
4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, टीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव एसपीआईसी को उनकी टिप्पणियों के लिए अग्रेषित किया गया था। एसपीआईसी से प्राप्त टिप्पणियों की प्रतिलिपि टीपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थी। टीपीटी ने एसपीआईसी की टिप्पणियों पर अपने तर्क भेजे हैं।
5. प्रस्ताव की प्रारंभिक संवीक्षा के आधार पर, टीपीटी से कुछ बिंदुओं पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों और टीपीटी द्वारा भेजे गए स्पष्टीकरणों का सार नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:

क्र. सं.	हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न	टीपीटी द्वारा भेजा गया जवाब
(i).	प्रस्ताव से यह ज्ञात हुआ है कि एसपीआईसी लि0 को आबंटित भूखंड का एक टुकड़ा अप्रैल, 1979 में पट्टे पर दिया गया था जो अप्रैल, 2009 में समाप्त होगा और आबंटित भूखंड का दूसरा टुकड़ा 20 जनवरी, 1981 को पट्टे पर दिया गया था जो जनवरी, 2011 में समाप्त होगा। स्पष्ट करें कि पट्टा किरायों को 1 जनवरी, 2007 से 31 दिसम्बर, 2011 तक पांच वर्षों की अवधि के लिए संशोधित करने का प्रस्ताव क्यों किया गया है जो इन पट्टों की समाप्ति से अधिक हो जाता है।	दीर्घावधि पट्टों में, पट्टाधारक सामान्यतः पट्टे की अवधि को आगे बढ़ाने अथवा इसकी समीक्षा करने के लिए पत्तन से अनुरोध करते हैं। ऐसा जरूरी जाँच करने और भारत सरकार द्वारा अनुमोदन के पश्चात विचारणीय मामलों में किया जाएगा। उपर्युक्त की परिकल्पना में, पट्टा अवधि से आगे के लिए संशोधन हेतु अनुरोध किया गया है।

(ii).	<p>रु0 2400/- प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के प्रस्तावित पट्टा किरायों पर पहुंचने का आधार स्पष्ट करें। इसकी पुष्टि भी करें कि क्या प्रस्तावित दर भारत सरकार द्वारा फरवरी, 2004 में जारी भूखंड नीति दिशा-निर्देशों के आधार पर परिगणित की गई है।</p>	<p>(क). टीपीटी ने वर्ष 2002 से 2006 अवधि के लिए घाट क्षेत्र से बाहर के भूखंड अर्थात् ग्रीन गेट से बाहर के भूखंड के लिए प्राप्त किए गए पट्टा किराया प्रीमियम की तुलना की है। भूखंड के ऐसे पट्टे के लिए वर्ष 2005 में 30 वर्षों के अपफ्रंट प्रीमियम के लिए प्राप्त हुआ उच्चतम प्रतिस्पर्धी बोली मूल्य रु0 3505/- प्रति वर्ग मीटर है। यह वृद्धि वर्ष 2002 में निर्धारित 1040/- प्रति वर्ग मीटर के आरक्षण मूल्य के संदर्भ में 2.37 गुना अर्थात् 237 प्रतिशत होती है।</p> <p>(ख). उपर्युक्त तर्क के आधार पर, एसपीआईसी को आबंटित भूखंड के लिए पट्टा दरें इस तथ्य के बावजूद 238 प्रतिशत के ऊध्वमुखी संशोधन पर प्रस्तावित की गई हैं कि एसपीआईसी लि0 को घाट क्षेत्र में पट्टे पर दिया गया भूखंड ग्रीन गेट के बाहर के भूखंड क्षेत्र की तुलना में उल्लेखनीय रूप से अधिक मूल्यवान है।</p> <p>(ग). पट्टा किराये में प्रस्तावित वृद्धि सरकार द्वारा फरवरी, 2004 में घोषित महापत्तनों के लिए भूखंड नीति के दिशा-निर्देश सं. 5.3. (I) (क) (iii) के अनुपालन में है। सरकारी दिशा-निर्देशों का खंड 5.3. (I) टीएमपी को दरें अनुशसित करने के प्रयोजन से गठित समिति द्वारा भूखंड के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए विभिन्न कारकों को सूचीबद्ध करता है। खंड 5.3. (I) (क) (iii) भूखंड के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए एक कारक के रूप में समान संव्यवहार के लिए पत्तन भूखंड की उच्चतम स्वीकृत निविदा निर्धारित करता है।</p>
(iii).	<p>पिछले संशोधन के दौरान, टीपीटी ने पूर्व-संशोधित पट्टा किराये सरकारी दिशा-निर्देशों के अनुसार उस समय 5 प्रतिशत प्रतिवर्ष के लागू वार्षिक वृद्धि कारक लागू करते हुए एसपीआईसी लि0 को आबंटित भूखंड के मामले में पट्टा किरायों में संशोधन करने का प्रस्ताव किया था। सरकार द्वारा मार्च, 2004 में जारी संशोधित भूखंड नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार, पट्टा किराये 2 प्रतिशत वार्षिक तक बढ़ाए जाने चाहिए। इस संदर्भ में, रु0 708/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष से रु0 2400/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष के वर्तमान स्तर से पट्टा किरायों में 238 प्रतिशत की प्रस्तावित वृद्धि तर्कसंगत ठहराएं।</p>	<p>सरकार के भूखंड नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार, खंड 5.3. (I) (ग) में उल्लेख किया गया है कि दरमान में उस समय तक 2 प्रतिशत प्रतिवर्ष वृद्धि की जाएगी जब तक कि दर सक्षम प्राधिकारी/टीएमपी के अनुमोदन से संशोधित नहीं की जाती है। इसके अलावा, उक्त नीति के खंड 5.3. (I) (घ) के अनुसार, दरमान प्रत्येक पांच वर्षों में संशोधित किए जाने चाहिए।</p> <p>उपर्युक्त संदर्भ में, टीएमपी द्वारा 1 जनवरी, 2002 से अनुमोदित रु0 708/- प्रति वर्ग मीटर के वर्तमान पट्टा किराया में 31 दिसम्बर, 2006 तक 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की गई और संशोधन के लिए प्रस्ताव घाट क्षेत्र के बाहर भूखंड की उच्चतम स्वीकृत निविदा पर विचार करते हुए भूखंड के बाजार मूल्यांकन के आधार पर भूखंड नीति दिशा-निर्देश सं. 5.3. (I) (क) (iii) के अनुरूप 1 जनवरी, 2007 से 5 वर्षों की अवधि के लिए प्रस्तुत किया गया है।</p>

6.1. इस मामले में संयुक्त सुनवाई 13 जुलाई, 2007 को तृतीकोरिन पत्तन न्यास के परिसर में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, टीपीटी और एसपीआईसी ने अपने निवेदन प्रस्तुत किए थे।

6.2. संयुक्त सुनवाई में, एसपीआईसी ने अपनी पहले कही गई बातों को दोहराते हुए लिखित निवेदन दाखिल किए थे। इन निवेदनों की एक प्रतिलिपि टीपीटी को भी पृष्ठांकित की गई थी। संयुक्त सुनवाई के पश्चात, एसपीआईसी लि0 ने आगे लिखित निवेदन दाखिल किए थे।

7. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों और संबद्ध पक्ष द्वारा दिए गए तर्कों का सार प्रासंगिक पक्ष को अलग-से भेजा जाएगा। ये व्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

8. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:

(i). संदर्भित पट्टा तूतीकोरिन पत्तन न्यास और लाइसेंसधारी साउदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज कार्पोरेशन (एसपीआईसी) लि० के बीच 30 वर्ष अवधि के लिए हुए विशिष्ट लाइसेंस करार द्वारा शासित है। पट्टा करार में 1 जनवरी, 1987 से प्रत्येक पांच वर्षों में एक बार किराये में ऊर्ध्वमुखी संशोधन का उल्लेख किया गया है। संदर्भित भूखंड के लिए पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा अंतिम बार दिसम्बर, 2005 में पांच वर्षों की वैधता अवधि निर्धारित करते हुए 1 जनवरी, 2002 से पूर्वव्यापी प्रभाव से निर्धारित किया गया था। तदनुसार, पट्टा किराये में 1 जनवरी, 2007 को संशोधन किया जाना था।

(ii). सरकार द्वारा जारी किए गए संशोधित नीति दिशा-निर्देश इस प्राधिकरण से अपेक्षा करते हैं कि पत्तन संपदा के पट्टे के लिए दरें निर्धारित करते समय सरकार के भूखंड नीति दिशा-निर्देशों का अनुसरण किया जाए।

सरकार द्वारा फरवरी, 2004 में घोषित भूखंड नीति दिशा-निर्देश पत्तन भूखंड के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए विभिन्न कारक विनिर्दिष्ट करते हैं। तदनुसार, बाजार मूल्य किसी अथवा सभी कारकों जैसे राज्य सरकार का सुलभ गणक मूल्य, पत्तन के आसपास के भूखंडों के लिए पिछले तीन वर्षों में वास्तविक लेनदेनों की औसत दर, समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूखंडों का उच्चतम स्वीकार्य निविदा मूल्य, अनुमोदित मूल्य-निर्धारक द्वारा परिगणित दर और कोई अन्य प्रासंगिक कारक को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाना है। टीपीटी द्वारा प्रस्तुत किया गया प्रस्ताव फरवरी, 2004 में जारी किए गए सरकारी दिशा-निर्देशों पर आधारित बताया गया है।

एसपीआईसी को आबंटित भूखंड के लिए पट्टा किराया घाट क्षेत्र के बाहर के भूखंड के मामले में 2002 से 2006 अवधि के दौरान भूखंड के बाजार मूल्य में बढ़ोतरी के आधार पर प्रस्तावित की गई है।

घाट क्षेत्र के बाहर के भूखंड के लिए उच्चतम प्रतिस्पर्धी बोली मूल्य वर्ष 2002 में निर्धारित ₹0 1040 प्रति वर्ग मीटर के आरक्षण मूल्य के संदर्भ में 30 वर्षों के लिए अपफ्रंट प्रीमियम के लिए वर्ष 2006 में ₹0 3505 प्रति वर्ग मीटर पर प्रतिवेदित किया गया है। एसपीआईसी को आबंटित भूखंड के लिए पट्टा किराया पर पहुंचने के लिए घाट के बाहर भूखंड के संदर्भ में प्राप्त किए गए भूखंड के बाजार मूल्य में 237 प्रतिशत की वृद्धि प्रतिशतता पर विचार किया गया है।

(iii). एसपीआईसी ने टीपीटी द्वारा सुविचारित घाट के बाहर के भूखंड के प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर प्रस्तावित पट्टा किराये पर आपत्ति उठाई है। इसने प्रचलित पट्टा किराये को ही जारी रखने का अनुरोध किया है क्योंकि पट्टा अवधि वर्ष 2008 और 2009 में समाप्त हो जाएगी।

पट्टा करार में प्रत्येक पांच वर्षों में एक बार दर में ऊर्ध्वमुखी संशोधन किए जाने का उल्लेख किया गया है। इस प्रकार, वर्तमान पट्टा किराये को ही जारी रखने का एसपीआईसी का दावा गुण-दोष पर विचाराधीन नहीं है। यहां पर यह उल्लेख करना भी प्रासंगिक है कि लाइसेंस करार में ऐसे संशोधन की मात्रा सीमित नहीं की गई है।

सामान्यतः, पट्टा किराया आसपास के क्षेत्र में भूखंड के प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया जाता है। मौजूदा मामले में, चूंकि संबद्ध भूखंड टुकड़ा प्रचालन क्षेत्र में ही स्थित है, इसलिए भूखंड के बाजार मूल्य का निर्धारण करने में पत्तन को समस्या अवश्य होती है। जैसाकि पहले उल्लेख किया गया है, टीपीटी ने, इसीलिए, सरकारी दिशा-निर्देशों के अनुसार एसपीआईसी को आबंटित भूखंड का पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए कारक के रूप में समान लेनदेन के लिए पत्तन भूखंड के उच्चतम स्वीकार्य निविदा पर विचार किया है।

(iv). जैसाकि टीपीटी द्वारा स्पष्ट किया गया है, इस बात से इंकार नहीं किया जा सकता है कि घाट क्षेत्र, जोकि पत्तन के प्रचालन क्षेत्र का महत्वपूर्ण स्थान है, के भीतर भूखंड का मूल्य घाट क्षेत्र के बाहर के भूखंड के मूल्य की अपेक्षा निःसंदेह अधिक होगा। सामान्यतः, प्रचालन क्षेत्र में ऐसे भूखंड कार्गो भंडारण के लिए संयुक्त उपयोक्ता आधार पर सौंपे जाते हैं जिसके लिए भंडारण/विलंबशुल्क प्रभार दरमान में निर्धारित दर पर वसूल किए जाते हैं। तथापि, एसपीआईसी को पत्तन बिना कोई विलंबशुल्क प्रभार अदा किए अपने कार्गो के भंडारण का एकाधिकार है क्योंकि इसे पट्टा दिया गया है। टीपीटी का यह दावा है कि यदि भंडारण प्रभार इसके दरमान में निर्धारित वर्तमान प्रशुल्क स्तर पर एसपीआईसी को आबंटित भूखंड के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये की तुलना में कई गुना होगा।

(v). एसपीआईसी ने चेन्नई पत्तन के भीतर समान भंडारण सुविधा के लिए प्रचलित पट्टा किराये से तुलना करने का प्रयास भी किया है। प्रथम दृष्टया, ऐसी तुलना इसलिए उचित प्रतीत नहीं होती है क्योंकि पत्तन प्रशुल्क पत्तन-दर-पत्तन बहुत भिन्न होते हैं। न्यूनतम गारंटीशुदा थ्रुपुट पर घाटशुल्क के भुगतान के बारे में एसपीआईसी द्वारा कही गई बात इस मुद्दे में प्रासंगिक नहीं है। अत्यधिक वृद्धि के बारे में किए गए कुछ सामान्य तर्कों को छोड़कर, एसपीआईसी ने टीपीटी के प्रस्ताव को स्वीकार नहीं करने के लिए कोई बात नहीं कही गई है।

- यह उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरें केवल उच्चतम स्तर होते हैं। कोई पत्तन न्यास, अपने विवेकानुसार और व्यावसायिक विचार पर स्वाभाविकतः, उच्चतम दर से कम पर प्रचालन कर सकता है।
- (vi). जैसाकि टीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया पट्टा किराये के निर्धारण के लिए सरकारी दिशा-निर्देशों के अनुसार है, यह प्राधिकरण प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए टीपीटी द्वारा सुविचारित वार्षिक वृद्धि को छोड़कर जैसाकि बाद में विश्लेषण में स्पष्ट किया गया है, प्रस्तावित पट्टा किरायों को अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है।
- (vii). तूतीकोरिन पत्तन न्यास द्वारा एसपीआईसी के साथ किए गए पट्टा करार में पट्टा किराये में स्वचालित वार्षिक संशोधन के लिए उल्लेख नहीं किया गया है जोकि सामान्यतः अन्य पट्टों में निर्धारित होता है। इसके मद्देनजर, इस प्राधिकरण ने 1 जनवरी, 2002 से 31 दिसम्बर, 2006 के लिए पिछली बार पट्टा किराया निर्धारित करते समय पट्टा किराये में किसी स्वचालित वार्षिक वृद्धि को अनुमोदित नहीं किया था। ऐसी स्थिति में, घाट के बाहर के भूखंड के बाजार मूल्य के आधार पर प्राप्त की गई 237 प्रतिशत की प्रस्तावित वृद्धि बिना कोई वार्षिक वृद्धि लागू किए इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार अनुमोदित पट्टा किराये पर लागू की गई है। तदनुसार, एसपीआईसी को आबंटित भूखंड के लिए संशोधित पट्टा किराया टीपीटी द्वारा प्रस्तावित रू0 2400 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की बजाय रू0 2386 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष पर अनुमोदित किया गया है।
- (viii). जैसाकि पहले उल्लेख किया गया है, इस भूखंड के लिए पट्टा किराया जनवरी, 2007 में स्वतः ही संशोधित किया जाना चाहिए था और पट्टा करार में पांच वर्षों में एक बार दरों के संशोधन के लिए कहा गया है। ऐसी स्थिति में, यह प्राधिकरण यह दर 1 जनवरी, 2007 से पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित करता है।

टीपीटी ने बताया है कि भूखंड के दो टुकड़े एसपीआईसी को क्रमशः 1 अप्रैल, 1979 और 20 जनवरी, 1981 से 30 वर्षों के लिए पट्टे पर दिए गए थे। तदनुसार, एसपीआईसी लि0 को आबंटित भूखंड के एक टुकड़े का पट्टा अप्रैल, 2009 में समाप्त होगा और भूखंड का दूसरा टुकड़ा 20 जनवरी, 1981 को आबंटित किया गया था जोकि जनवरी, 2011 में समाप्त होगा।

टीपीटी ने अपने प्रारंभिक प्रस्ताव में संशोधित पट्टा किराया 31 दिसम्बर, 2011 तक लागू करने का प्रस्ताव किया था जोकि इन पट्टों की समाप्ति से अधिक हो जाती है। तत्पश्चात, इसने निवेदन किया था कि संशोधित पट्टा किराया तत्संबंधी पट्टों में शेष अवधि के लिए लागू होगा। तदनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया टीपीटी और एसपीआईसी के बीच हस्ताक्षरित तत्संबंधी पट्टा करारों की समाप्ति के साथ समाप्त हो जाएगा।

9. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण टीपीटी द्वारा एसपीआईसी को वीओसी घाटों में आबंटित भूखंड के लिए पट्टा किराया रू0 2386 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष 1 जनवरी, 2007 से पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित करता है। अनुमोदित दर टीपीटी और एसपीआईसी के बीच हुए तत्संबंधी पट्टा करारों की समाप्ति के साथ ही समाप्त हो जाएगी।

अ. ल. बोंगिरवार, अध्यक्ष

[विज्ञापन/III/IV/143/2007-असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 14th August, 2007

No. TAMP/13/2007-TPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal from the Tuticorin Port Trust (TPT) for revision of lease rent for the land leased out to M/s. Southern Petrochemical Industries Corporation (SPIC) Limited at VOC wharfs for installation of phosphoric acid storage tanks as in the Order appended hereto.

3526 GI/07-2

SCHEDULE

Case No. TAMP/13/2007-TPT

Tuticorin Port Trust**—Applicant****ORDER**

(Passed on this 7th day of August 2007)

This case relates to a proposal from the Tuticorin Port Trust (TPT) for revision of lease rent for the land leased out to M/s Southern Petrochemical Industries Corporation (SPIC) Limited at VOC wharfs for installation of phosphoric acid storage tanks.

2. The lease rent of the land allotted by TPT to SPIC was last revised by this Authority in December 2005 to Rs.708/- per sq. mtr. per annum which is valid for the period from 1 January 2002 to 31 December 2006.

3. The TPT has made the following points in the proposal:

- (i). SPIC was allotted 2325 sq. mtr. and 1085 sq. mtr. of land in the VOC wharf area with the approval of Government of India on long term lease for a period of 30 years for installation of Phosphoric Acid Storage Tanks. The two pieces of land were allotted with effect from 1 April 1979 and 20 January 1981 respectively.
- (ii). The lease deed entered into with the SPIC, provides for upward revision in lease rent with effect from 1.1.1987 and thereafter on expiry of every 5 years. Accordingly, the lease rent was revised and fixed at Rs.555/- per sq. mtr. per annum for the period 1 January 1997 to 31 December 2001 and was subsequently revised to Rs.708/- per sq. mtr. per annum from 1 January 2002 to 31 December 2006.
- (iii). The lease rent last approved by the Authority expired on 31 December 2006. It has, therefore, filed the instant proposal to revise the lease rent to Rs. 2400 per sq. mtr. for five years period from 1 January 2007 to 31 December 2011 by following the guidelines issued by the Government on the land policy for Major Ports.

4. In accordance with the consultative procedure prescribed, the proposal received from TPT was forwarded to SPIC for their comments. A copy of the comments received from SPIC was forwarded to TPT as feedback information. The TPT has furnished its observations on the comments of the SPIC.

5. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the TPT was requested to furnish additional information/clarifications on a few points. The TPT has furnished its reply. A summary of the queries raised by us and clarifications furnished by the TPT are tabulated below:

Sr.No.	Queries raised by us	Reply furnished by TPT
(i).	From the proposal it is understood that the lease of one piece of land allotted to SPIC Ltd. in April 1979 will expire in April 2009 and another piece of land allotted on 20 January 1981 will expire in January 2011. Explain why the lease rentals are proposed to be revised for five years period from 1 January 2007 till 31 December 2011, which goes beyond the expiry of these leases.	In long-term leases, lessees normally request the port to extend the period of lease or renew it. The same will be done in deserving cases after due examination and approval by the Government of India. In presumption of the above, revision is requested beyond the period of lease.

(ii).	<p>Explain the basis of arriving at the proposed lease rentals of Rs.2400/- per sq. mtr. per annum. Also, confirm whether the proposed rate is arrived at based on the land policy guidelines issued by the Government in February 2004.</p>	<p>(a). The TPT has made a comparison of lease rent premium obtained for the land outside the wharf area i.e. outside Green Gate for the period from 2002 to 2006. The highest competitive bid price obtained in 2005 for such lease of land is Rs. 3505/- per sq.mtr. towards upfront premium for 30 years. This increase works out to be 2.37 times i.e., 237% with reference to the reserve price of Rs. 1040/- per sq.mtr. fixed in 2002.</p> <p>(b). Based on the above rationale, the lease rates for the land allotted to SPIC is proposed for an upward revision of 238% despite the fact that the land in the wharf area leased out to SPIC is significantly more valuable than the land area outside Green Gate.</p> <p>(c). The proposed increase in lease rent is in compliance with the guideline No. 5.3. (I) (a) (iii) of Land Policy for Major Ports announced by the Government in February 2004. Clause 5.3. (I) of the Government guidelines lists out the various factors for determining the market value of land by the Committee constituted for the purpose of recommending the rates to TAMP. Clause 5.3. (I) (a)(iii) prescribes highest accepted tender of port land for similar transaction as one of the factors for determining the market value of land.</p>
(iii).	<p>During the last revision, the TPT had proposed to revise lease rentals in respect of land allotted to SPIC by applying the then applicable annual escalation factor 5% per annum as per the government guidelines over the pre-revised lease rentals. As per the revised land policy guidelines issued by the Government in March 2004, the lease rentals should be escalated by 2% per annum. In this context, justify the proposed increase of 238% in the lease rentals from the present level of Rs.708/- per sq. metre per annum to Rs.2400/- per sq. metre per annum.</p>	<p>(iii). As per the land policy guidelines of the Government, clause 5.3 (I) (c), states that Scale of Rates shall be escalated by 2% per annum till such time that the rate is revised with the approval of the Competent Authority/TAMP. Further as per 5.3 (I) (d) of the said Policy, Scale of Rates should be revised every five years.</p> <p>In the above context, the existing lease rent of Rs.708/- per sq.mtr. approved by the TAMP with effect from 1 January 2002 is escalated by 2 % per annum, upto 31 December 2006 and a proposal for revision is submitted after a term of 5 years with effect from 1 January 2007 in consonance with land policy guidelines No.5.3(I) (a)(iii) based on the market valuation of land considering the highest accepted tender of land outside the wharf area.</p>

6.1. A joint hearing in this case was held on 13 July 2007 at the premises of the Tuticorin Port Trust. At the joint hearing, the TPT and SPIC made their submissions.

6.2. At the joint hearing, the SPIC has filed written submissions reiterating the points made by it earlier. A copy of these submissions are also endorsed to TPT. Subsequent to joint hearing, the SPIC has filed further written submissions.

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned party will be sent separately to the relevant party. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

8. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The lease in reference is governed by a specific Lease Agreement signed between the Tuticorin Port Trust and the Lessee - Southern Petrochemical Industries Corporation (SPIC) Ltd for a 30 year period. The Lease Agreement provides for an upward revision in the lease rent w.e.f. 1 January 1987 once in every 5 years. The lease rent for the land in reference was last fixed by this Authority in December 2005 with retrospective effect from 1 January 2002 prescribing five years validity period. Accordingly, the lease rent had fallen due for revision on 1 January 2007.

- (ii). The revised tariff policy guidelines issued by the Government require this Authority to follow the land policy guidelines of the Government insofar as fixing rates for lease of port property.

The land policy guidelines announced by the Government in February 2004 specifies various factors for determining the market value of port land. Accordingly, the market value is to be determined taking into account any or all of the factors like State Govt's ready reckonor value, the average rate of actual transactions in last three years for the lands in the port's vicinity, highest accepted tender value of port lands for similar transactions, rate arrived at by the approved valuer and any other relevant factors. The proposal submitted by TPT is reportedly based on the Government guidelines issued in February 2004.

The lease rent for land allotted to SPIC is proposed based on the appreciation in the market value of land during the period 2002 to 2006 in respect of land outside the wharf area.

The highest competitive bid price for the land outside the wharf area is reported at Rs. 3505 per sq. mtr. in the year 2006 towards upfront premium for 30 years with reference to the reserve price of Rs. 1040 per sq. mtr. fixed in 2002. The percentage increase of 237% in the market value of land thus obtained with reference to land outside the wharf has been considered for arriving at lease rent for land allotted to SPIC.

- (iii). The SPIC has objected the proposed lease rent based on the prevailing market value of land outside the wharf considered by the TPT. It has requested to continue with the prevailing lease rent, as the lease period will be over in 2008 and 2009.

The lease agreement provides for upward revision in the rate once in every five years. Hence the contention of the SPIC to continue with the existing lease rent does not merit consideration. It is also relevant here to mention that the LA does not restrict the quantum of such revision.

Generally, lease rent is fixed based on the prevailing market value of the land in the vicinity. In the instant case, since the concerned piece of land is located right inside the operational area, it might have posed problem for the port to assess the market value of the land. As mentioned earlier, the TPT has, therefore, considered the highest accepted tender of port land for similar transaction as the factor for determining the lease rental of land allotted to SPIC in line with the Government guidelines.

- (iv). As clarified by TPT, it cannot be denied that the value of land inside the wharf area, which is the prime location of the operational area of the port, will undoubtedly be more than the value of land outside the wharf area. Generally, such lands in operational area are assigned on common user basis for storing cargo for which storage / demurrage charge are collected at the rate prescribed in the Scale of Rates. The SPIC, however, enjoys exclusive right to store its cargo without paying any demurrage charges to the Port by virtue of the lease granted to it. The contention of TPT is that if storage charge is applied on the cargo handled by SPIC at the existing tariff level prescribed in its Scale of Rates it would have been manifold in comparison to the lease rent proposed for the land allotted to SPIC.

- (v). The SPIC has also attempted to compare the prevailing lease rent for similar storage facility inside Chennai Port. Prima facie, such a comparison does not appear to be

appropriate as port tariff widely varies from port to port. The point made by SPIC about payment of wharfage on the Minimum Guaranteed Throughput is not relevant to the issue in hand. Except making some general observation about exorbitant increase, SPIC has not made any pointed case for not accepting the proposal of TPT.

It is noteworthy that the rates approved by this Authority are ceiling levels only. A port trust, at its discretion and obviously on commercial consideration, can operate below the ceiling rate.

- (vi). As the lease rent proposed by the TPT is in line with the Government guidelines for fixation of lease rental, this Authority is inclined to approve the proposed lease rents subject to excluding the annual escalation considered by the TPT for arriving at the proposed lease rent as explained in the subsequent analysis.
- (vii). The lease agreement entered by the Tuticorin Port Trust with SPIC does not provide for automatic annual revision in the lease rental which is normally prescribed in the other leases. In view of this, this Authority while prescribing the lease rental for the last quinquennium 1 January 2002 to 31 December 2006 did not approve any automatic annual escalation in the lease rental. That being so, the proposed increase of 237% obtained based on market value of land outside the wharf is applied on the lease rent last approved by this Authority without applying any annual escalation. Accordingly, the revised lease rent for the land allotted to SPIC is approved at Rs.2386 per sq. mtr. per annum instead of Rs.2400 per sq. mtr. per annum proposed by the TPT.
- (viii). As stated earlier, the lease rental for this land was due for revision in January 2007 itself and the lease agreement provides for revision of rates once in five years. That being so, this Authority approves the rate with retrospective effect from 1 January 2007.

The TPT has reported that the two pieces of land were allotted to SPIC for 30 years lease with effect from 1 April 1979 and 20 January 1981 respectively. Accordingly, the lease of one piece of land allotted to SPIC Ltd. in April 1979 will expire in April 2009 and another piece of land allotted on 20 January 1981 will expire in January 2011.

The TPT in its initial proposal had proposed to apply the revised lease rental till 31 December 2011, which goes beyond the expiry of these leases. Subsequently, it has admitted that the revised lease rental will be applicable for the balance period in the respective leases. Accordingly, the revised lease rent approved by this Authority will be co-terminus with the expiry of the respective lease agreements signed between the TPT with the SPIC.

9. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the lease rent for land at VOC wharfs allotted to SPIC by TPT at Rs.2386 per sq. mtr. per annum with retrospective effect from 1 January 2007. The rate approved will be co-terminus with the expiry of the respective lease agreements between the TPT and SPIC.

A. L. BONGIRWAR, Chairman

[ADVT/III/IV/143/2007-Exty.]

3526 65/17-3